

焦作楼市： 多维创新构建竞争新格局

本报记者 秦 秦

近年来,我市房地产市场在政策调控与需求升级的双重推动下,逐步从“规模扩张”转向“品质竞争”。房企通过产品创新、服务升级和差异化定位,形成了多维度的竞争格局。

产品设计,从功能到美学的迭代。户型革新与面积段适配,我市房企针对改善型需求,推出大面积、多功能户型。例如,金山·城市花园的建筑面积118~115平方米新中式瞰景臻品,通过超长一体式阳台连通主卧、次卧及客厅,打破传统空间限制;建业府二期则以建筑面积115~160平方米的宽敞户型为主,注重实用性与舒适性结合。此外,市场对四房及以上户型的偏好增强,建筑面积约140平方米以上的产品成交占比持续提升,契合二胎家庭及地缘改善客户需求。

品质升级,从“好房子”到“好社区”。注重建筑与工艺的精细化管控,我市房企强化质量安全管理,如璞韵居项目通过专项整治排查安全隐患,严格把控施工进度与质量。同时,外立面用材、景观设计等维度全面升级,部分项目甚至出现“超配”现象(如高端石材、智能化园林),提升产品溢价。此外,还会在差异化定位与美学标准上花费功夫。建业府二期以“都会风格”融合新中式美学,塑造“超越级别



品质出众的好房子总是很抢手。

本报记者 秦 秦 摄

享受”的人居标杆;和兴集团旗下项目则通过现代设计语言满足年轻客群的审美需求。

服务赋能,从基础物业到全周期生活场景。智慧物业与增值服务,建业物业构建四大服务体系,涵盖基础服务、管家服务、智慧云平台及增值服务;蓝城物业推出健康医疗、文化教育等园区生活系统,提升居住附加值。

好产品需要相应的适配政策。三线、四线城市普遍面临库存压力,焦作通过优化户型结构与价格带布局,同时以高端项目锁定改善需求。政府鼓励“好房子”建设与存量盘活,焦作房企响应政策,聚焦保障房、绿色建筑等领域,例如城易达置业的安全专项整治项目,既符合政策导向,

又提升了市场信任度。

2025年,焦作楼市将延续“卷产品、竞品质”趋势,房企需深化客户研究,避免同质化。例如,通过客户画像精准定位养老、青年社区等细分市场。智能家居、智慧社区等技术应用将成为标配,而绿色建筑则从政策要求转向市场卖点,助力房企差异化突围。

焦作房地产市场的差异化竞争,本质是需求升级与政策调控共振的结果。未来,房企需以产品创新为核心,兼顾品质、服务与政策适配,方能在分化市场中占据主动。随着“良币驱逐劣币”趋势深化,唯有持续迭代、精准定位的房企,方能赢得购房者的长期青睐。

旧政策增量与新模式筑基 促进楼市持续稳定

□秦 秦

2024年,房地产市场在政策调控与新模式的推动下,逐步显现出止跌回稳的迹象。展望2025年,横向政策延伸性较强,纵深内容将成为房地产市场持续的主要抓手,新模式也在这样的大环境中生根发芽,政策纵深增量与新模式的构建将共同促进市场持续稳定。

2024年9月26日,中共中央政治局会议明确提出“促进房地产市场止跌回稳”的目标,并强调调整住房限购政策、降低存量房贷利率、完善土地、财税、金融等政策,以推动构建房地产发展新模式。随着这些政策的逐步落地,房地产市场开始回暖。据住房和城乡建设部网签数据显示,2024年10月,全国新建商品房交易网签量同比增长0.9%,结束了连续15个月的下降趋势;新建商品房和二手房成交量同比增长3.9%,结束了连续8个月的下降趋势。

总体来看,一揽子促进房地产市场止跌回稳的措施已初见成效,市场出现积极变化。然而,房地产市场的完全稳定仍需时间。2024年12月,中央政治局会议提出“稳住楼市股市”,中央经济工作会议则强调“持续用力推动房地产市场止跌回稳”,进一步释放了稳楼市的坚定信号。

面对“不想买”“买不起”“不急买”“不能买”“不敢买”等购房障碍,2025年的政策调控将继续深化。具体措施可能包括取消限购、限售、限价,降低住房公积金贷款利率、住房贷款首付比例、存量贷款利率,以及通过货币化安置等方式新增实施100万套城中村改造和危旧房改造。这些政策

的“组合”与“增量”将在未来呈现出更多新意。

在政策与市场相互较劲的过程中,房地产发展新模式已快速筑基,展现出超常活力。根据国家统计局数据,2024年1月至11月全国累计商品住宅销售面积相当于2021年同期约54.5%,显示出供需失衡的现状。未来,房地产市场调控应更加注重供给减量与供求再平衡,构建房地产发展新模式。

与严控增量相比,存量同等重要。存量消化需要尽快向存量优化进阶,尽可能将“以旧换新”中的老旧住房再流通到市场上。积极打通新房库存去化与老旧小区改造的联结,让老旧小区改造多增加住房需求释放、少增加或尽量不增加住房供给。存量更应该更多关注“好不好”,其内在蕴含的住房改善需求是房地产持续发展的基石。全国多地积极探索住房“以旧换新”“收旧售新”,重启链式轮动,也将为存量优化提供更多可能性。

加快构建房地产发展新模式,是房地产市场平稳健康发展的治本之策。更好满足刚性和改善性住房需求,完善房地产开发、交易和使用制度,建立“人、房、地、钱”要素联动新机制等,是加快构建房地产发展新模式的重要内容。通过政策增量与新模式的共同作用,2025年的房地产市场有望实现更加稳定和健康发展。

在小区里遇见“最美”风景



人间不缺美景,关键是缺少发现美的眼睛。忙碌的我们每天在小区内来去匆匆,很少有时间发现小区里的美景。本期《在小区里遇见“最美”风景》带你走进盛业润华园小区。

图①②③ 盛业润华园小区美景。 筱 静 摄

楼市观点

地产服务台

如何处理不动产带押过户手续

问题提出:王女士

问题陈述:8年前我购买了一套商品房,并且已办理不动产权证书,后因资金困难将房子抵押给了银行,现准备将房屋出售给李先生。请问,如何办理过户手续,需要准备哪些材料?

行动记者:秦 秦

行动结果:针对王女士提出的问题,市不动产登记工作人员表示,王女士与李先生、银行三方携带不动产登记申请书、不动产权证书、身份证明、银行知晓材料、抵押变更协议到市政务服务大厅不动产登记窗口办理带押过户手续。

如何处理公积金自主缴存户

问题提出:赵女士

问题陈述:听朋友说,我市可以办理住房公积金自主缴存户。请问,自主缴存户如何缴存公积金?

行动记者:王 倩

行动结果:市住房公积金管理中心工作人员表示,自主缴存户是在市民开户时绑定一张经常使用的银行卡,并保证卡内余额充足,每月25日是自

主缴存户集中扣款日,住房公积金从卡内自动划入账户,无须到银行办理其他业务。此外,如果自主缴存户停缴住房公积金,只需要携带本人身份证到市住房公积金管理中心综合服务大厅即可办理封存提取业务,封存时间满半年,可通过焦作市住房公积金中心微信公众号线上办理销户提取业务,非常方便。